

北京华联综合超市股份有限公司
拟转让股权涉及的北京华联精品超市有限公司
股东全部权益价值

评估报告

开元评报字[2017]229号

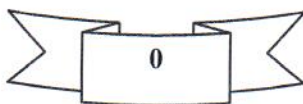


开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年五月二十五日

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
评估报告	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
评估报告附件	30



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

北京华联综合超市股份有限公司
拟转让股权涉及的北京华联精品超市有限公司
股东全部权益价值

评估报告摘要

开元评报字[2017]229号

北京华联综合超市股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和市场法对北京华联综合超市股份有限公司拟转让北京华联精品超市有限公司股权所涉及的该公司的股东全部权益在2017年04月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估目的是因北京华联综合超市股份有限公司拟转让北京华联精品超市有限公司股权事宜，向委托方提供该经济行为所涉及的北京华联精品超市有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的作价参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的评估对象为北京华联精品超市有限公司的股东全部权益价值，评估范围为北京华联精品超市有限公司在评估基准日所拥有的全部资产和负债。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估基准日为2017年04月30日。

五、评估方法

本次评估采用收益法和市场法进行评估。

六、评估结论

1、评估结论及其分析

(1) 采用收益法评估的评估结果

截至评估基准日 2017 年 04 月 30 日，被评估单位经审计确认的资产总额账面值为 34,955.00 万元，负债总额账面值为 37,040.32 万元，股东权益（净资产）账面值为 -2,085.32 万元，经采用收益法进行评估，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为 29,400.00 万元（大写为人民币贰亿玖仟肆佰万元整），较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 -2,085.32 万元，增值 31,485.32 万元，增值率 1509.86%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	24,248.57			
非流动资产	2	10,706.44			
其中：固定资产	5	2,132.32			
长期待摊费用		7,923.40			
递延所得税资产	11	650.71			
资产总计	12	34,955.00			
流动负债	13	37,040.32			
非流动负债	14				
负债总计	15	37,040.32			
净资产(股东全部权益)	16	-2,085.32	29,400.00	31,485.32	1509.86

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

增值原因为：由于收益法是通过获利能力进行的价值判断，收益法评估结果反映了北京华联精品超市有限公司作为一个经营主体具有的整体获利能力所能带来的价值，其结果涵盖了未来销售情况、客户资源、市场渠道等账面无法体现的无形资产价值，大于评估基准日资产负债表上以历史成本反映的所有者权益价值。北京华联精品超市有限公司未来业务规模、业务效益平稳，存在较为理想的发展前景，以上原因造成本次评估增值。

(2) 市场法评估结果

采用市场法确定的北京华联精品超市有限公司股东全部权益的市场价值为

29,100.00 万元,比评估基准日经审计的净资产增值 31,185.32 万元,增值率为 1,495.47%。

评估结果见下表:

资产评估结果汇总表 (市场法)

金额单位:人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	24,248.57			
非流动资产	2	10,706.44			
其中: 固定资产	3	2,132.32			
长期待摊费用		7,923.40			
递延所得税资产	11	650.71			
资产总计	12	34,955.00			
流动负债	13	37,040.32			
非流动负债	14				
负债总计	15	37,040.32			
净资产(股东全部权益)	16	-2,085.32	29,100.00	31,185.32	1,495.47

增值原因分析:市场法通过将评估对象与参考企业在市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值。由于股票价格体现了资本市场对被评估对象交易变现和投资收益的预期,其结果也包含了诸如品牌、客户资源、市场渠道等无形资产所产生的收益,因此市场一般都会给予高于账面净资产较多的溢价。

(3) 评估结论的选取

市场法评估的股东全部权益价值为 29,100.00 万元,收益法评估的股东全部权益价值为 29,400.00 万元,收益法评估结果比市场法评估结果高 300.00 万元,差异率为 1.02%。经分析,评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常,参数选取合理,两种评估方法结果差异主要原因是:两种评估方法考虑的角度不同,市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值;收益法是从企业的未来获利角度考虑的,反映了企业拥有的市场和客户资源、人力资源、管理团队、品牌和商誉等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。经分析上述两种方法所得评估结果,我们认为收

益法的评估结果反映了全部影响评估对象价值的因素，其评估结果比市场法结果更合理，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论 29,400.00 万元（大写为人民币贰亿玖仟肆佰万元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

七、特别事项说明

（一）利用其他机构出具的专业报告的情况

无。

（二）产权瑕疵(含对评估价值的影响)

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

（六）担保、租赁、抵押及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）特别处理事项

1、本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2、本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在北京华联精品超市有限公司管理层制定并确认的盈利预测基础上的。北京华联精品超市有限公司对提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实

现性负责。本评估报告是在北京华联精品超市有限公司提供评估人员认为合理的预测数据资料基础上进行的估算。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 05 月 25 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京华联综合超市股份有限公司
拟转让股权涉及的北京华联精品超市有限公司
股东全部权益价值
评估报告

开元评报字[2017]229号

北京华联综合超市股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法对北京华联综合超市股份有限公司拟转让北京华联精品超市有限公司股权涉及的该公司的股东全部权益在2017年04月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 委托方

委托方为北京华联综合超市股份有限公司

名称：北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“委托方”或“华联综超”）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦负2层3号

法定代表人：罗志伟

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：66580.7918万人民币

经营期限：2000年04月19日至长期

经营范围：销售医疗器材、包装食品、包装饮料、酒；中餐（含制售主食、西食制品）；西餐；零售、邮购公开发行的国内版书刊；零售烟；销售百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、化工轻工材料（不含危险化学品及一类易制毒产品）、土产品、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、首饰（金银饰品除外）、家具、电子计算机及其外部设备、制冷空调设备、饮食炊事机械、劳保用品、金属材料、机械电器设备、橡胶制品、塑料制品、陶瓷制品、仪器仪表、农机具、花卉；打字；零售内销黄金、白银饰品；劳务服务；日用品修理；摄影；仓储服务；承办展览、展示；设计、制作、

代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询；以下项目限分支机构经营：销售通信器材、文化办公用品、汽车配件、电动车、摩托车及配件、健身器材设施；收购、销售农副产品；洗衣服务；复印；健身服务；经营场地出租；技术开发、技术转让、技术服务；以下项目限分支机构经营：销售生鲜蔬果、粮油食品、副食品、定型包装食品（含乳冷食品）、散装直接入口食品、散装非直接入口食品、熟食制品、水产、鲜肉、禽蛋、茶叶、腐蚀品、次氯酸钠溶液；零售乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品、避孕器械、音像制品；现场制售：主食（油炸食品、米面制品）、肉制品、熟食制品、焙烤食品、烤鸡、烤鸭、寿司、中西糕点（含裱花蛋糕）及面包、豆制品、豆腐、豆浆；现场分装销售熟肉制品；加工农副产品；美容美发；普通货运；经营保健食品；零售处方药：中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）；非处方药：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）；以下项目限北京地区以外的分公司取得专项许可后开展经营活动：现场加工蔬菜水果坚果，现场制售方便食品（含米面熟制品、方便菜）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）被评估单位

本次被评估的单位系北京华联精品超市有限公司。

1、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

名称：北京华联精品超市有限公司（以下简称“被评估单位”或“华联精品”）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦五层520室

法定代表人：彭舸

注册资本：1000万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营期限：2007年02月02日至2037年02月01日

经营范围：以下项目仅限分支机构经营：销售保健食品；零售、出租音像制品、零售图书、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟、制售面食、沙拉；理发；餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉）；现场制售：主食、面包、裱花蛋糕、炖品、炸烤肉制品（烤鸡）、烤鸭）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；美容（限非医疗美容）、散装食品（现场制售寿

司)、批发(非实物方式)预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉);销售百货、针纺织品、日用杂货、五金交电、化工产品(不含一类易制毒化学品及危险品)、工艺美术品、首饰、计算机软硬件及辅助设备、机械电器设备、劳保用品、橡胶制品、塑料制品、花卉、建筑材料、装饰材料、家具、制冷空调设备、金属材料、仪器仪表、通讯器材、办公用品、文化用品、避孕套、避孕帽;、家务劳务服务;组织文化艺术交流活动(不含演出);经济信息咨询(不含中介服务);企业管理咨询;承办展览展示。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2、企业性质、企业历史沿革(包括隶属关系的演变)

北京华联精品超市有限公司于2007年2月2日经北京市工商行政管理局批准设立,统一社会信用代码911101027985086629,北京华联综合超市股份有限公司出资1000万元,占注册资本的100%。

公司设立时股权结构如下:

投资者名称	出资金额(元)	比例
北京华联综合超市股份有限公司	10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00

截至评估基准日,上述股权结构未发生变化。

3、华联精品超市经营业务情况

北京华联精品超市有限公司(BHGMarketPlace)是北京华联综合超市股份有限公司旗下的零售品牌之一,是针对本土高档消费者及居住在本土的外籍人士开办的高级超市。以经营进口食品和优质生鲜为主,在进口食品方面,通过在国外设置采购办公室,采购适合国内高端消费群体的食品(进口酒、食用油),同时在生鲜经营方面,重视基地直采,为客户提供有机蔬菜、无公害水果、优质肉类等来提高公司的市场竞争力,为顾客提供良好的购物体验。BHGMarketPlace是国内最早进入高级超市的品牌之一,是北京华联零售创新的成果。北京华联精品超市所属行业性质为批发零售行业。

北京华联精品超市有限公司于2017年2月28日以8205.45万元的价格购买北京华联综合超市股份有限公司位于北京华贸店、北京育慧里店、北京八达岭奥特莱斯店、北京中粮祥云店的资产。上述四家分店同期并入北京华联精品超市运营。

截止评估基准日，华联精品在营15家门店和总部具体情况如下：

序号	分店	成立日期	联系人	状态
1	小黄庄店	2011/1/1	吕争	开业
2	北苑店	2014/5/1	曹斌	开业
3	蓝色港湾店	2009/1/15	褚明	开业
4	酒仙桥店	2012/9/22	刘联利	开业
5	华贸店	2007/4/19	山本朝彦	开业
6	大悦城店	2010/7/7	高萌萌	开业
7	万寿路店	2012/4/11	郭琰	开业
8	莱福士店	2011/1/1	刘振涛	开业
9	三里屯店	2010/5/1	曹丽萍	开业
10	顺义欧陆店	2008/12/19	胡立	开业
11	西城宣武门店	2011/1/26	李培	开业
12	育慧里店	2014/1/18	何鹏	开业
13	八达岭奥莱店	2015/6/26	赵国宇	开业
14	中粮祥云店	2016/5/21	王鹏	开业
15	北海店	2016/5/31	史洁	开业
16	精品超市总部	2007/2/2	彭舸	开业

4、被评估单位近两年一期的企业财务状况和经营业绩

①公司评估基准日及前两年的财务及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

资产负债表

项目	2017/4/30	2016/12/31	2015/12/31
流动资产	24,248.57	57,382.74	59,572.38
非流动资产	10,706.44	7,240.76	8,383.97
资产总计	34,955.00	64,623.50	67,956.35
流动负债	37,040.32	67,151.06	69,590.42
非流动负债	-	-	6.22
负债总计	37,040.32	67,151.06	69,596.64
股东权益合计	-2,085.32	-2,527.56	-1,640.29

利润表

目	2017年1-4月	2016年	2015年
营业收入	29,306.30	48,849.48	53,642.73
营业成本	22,287.25	37,307.64	38,535.96
利润总额	598.63	-1,185.07	1,976.25
净利润	442.25	-887.27	1,886.24

2015年、2016年、2017年04月会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同审字[2017]第110ZC5977号、致同审字[2017]第110ZC6037号无保留意见审计报告。

2017年2月28日北京华联精品超市有限公司以8205.45万元的价格购买北京华联综合超市股份有限公司位于北京华贸店、北京育慧里店、北京八达岭奥特莱斯店、北京中粮祥云店的资产。北京华联综合超市股份有限公司第一商品分公司（一分公司）2016年12月31日之前负责北京华联精品超市有限公司的采购业务；2017年1月1日后北京华联精品超市有限公司的采购业务由北京华联精品超市有限公司负责。本次评估根据上述四家门店前两年一期和一分公司前两年的运营情况进行模拟测算得出北京华联精品超市有限公司运营模拟口径的历史年度和评估基准日的资产负债及财务经营成果。

北京华联精品超市有限公司评估基准日及前两年模拟口径的的财务及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

资产负债表（模拟口径）

项目	2017/4/30	2016/12/31	2015/12/31
流动资产	75,534.60	118,449.23	111,741.62
非流动资产	10,742.66	11,395.95	11,387.32
资产总计	86,277.25	129,845.18	123,128.94
流动负债	62,963.24	108,312.23	107,524.58
非流动负债	-		6.22
负债总计	62,963.24	108,312.23	107,530.80
股东权益合计	23,314.02	21,532.94	15,598.15

利润表（模拟口径）

项目	2017年1-4月	2016年	2015年
营业收入	35,679.18	92,323.56	92,869.28
营业成本	25,945.69	63,331.32	61,464.66
利润总额	2,374.77	7,913.06	11,132.66
净利润	1,781.07	5,934.80	8,349.50

5、被评估单位执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种风险因素分析。

①会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

②记账本位币：以人民币为记账本位币；

③会计制度：执行企业会计准则；

④北京华联精品超市有限公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

⑤坏账损失的核算方法：账龄分析法；单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 200 万元（含 200 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
关联组合	同属华联综超控制的公司	不计提
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 年以上	20	20

⑥存货计价方法：本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价；本公司存货取得时按实际成本计价。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回；本公司生鲜存货盘存制度采用实地盘存制，其他存货采用永续盘存制。

⑦固定资产及折旧：本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5—10	5.00	9.50—19.00
运输设备	5	5.00	19.00
电子设备及其他	5	5.00	19.00

⑧无形资产计价及摊销政策：无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

⑨收入确认原则：在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现；与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

⑩税项：

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、13%、11%、6%（注）
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的规定，本公司自2016年5月1日起，租赁业务及营运服务类业务由营业税改为增值税，其中，租赁业务适用5%简易征收率，营运服务类业务适用6%、11%税率。

6、公司优势

公司是国内零售企业最先在国际人才招聘的企业之一，先后聘用多名国外管理专家担任业务顾问，其中不少人是著名跨国公司的经理，从而保证公司的管理能够与国际先进水平接轨。公司店长以上的管理人员中，有多名具有国际零售业管理经验。

7、委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方北京华联综合超市股份有限公司系北京华联精品超市有限公司的母公司，北京华联精品超市有限公司系北京华联综合超市股份有限公司的全资子公司。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、拟转让股权的投资单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是因北京华联综合超市股份有限公司拟转让北京华联精品超市有限公司股权事宜，向委托方提供该经济行为所涉及的北京华联精品超市有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的作价参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为华联精品的股东全部权益价值，涉及的范围为华联精品申报的于评估基准日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	242,485,653.65
货币资金	74,533,252.29
应收账款	3,627,404.68
预付款项	6,633,477.09
其他应收款	31,788,942.41
存货	103,424,224.86
其它流动资产	22,478,352.32
二、非流动资产合计	107,064,358.08
固定资产	21,323,210.72
其中：设备类	21,323,210.72
长期待摊费用	79,234,012.24
递延所得税资产	6,507,135.12
三、资产总计	349,550,011.73
四、流动负债合计	370,403,165.74
应付款项	224,197,699.57
预收款项	146,460.87
应付职工薪酬	1,711,104.68
应交税费	436,752.75
其它应付款	143,911,147.87
五、非流动负债合计	
六、负债合计	370,403,165.74
七、净资产（所有者权益）	-20,853,154.01

1、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了致同审字[2017]第 110ZC6037 号无保留意见审计报告。

- 2、企业无账面记录及未记录的无形资产。
- 3、企业未申报表外资产。
- 4、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。
- 5、本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条

件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托方因股权转让提供被评估单位股东全部权益价值于评估基准日的作价参考依据，股权交易是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2017 年 04 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

此基准日是委托方在充分考虑资产评估师的以下建议的基础上确定的：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

（一）经济行为依据

北京华联综合超市股份有限公司与开元评估公司签订的《资产评估业务约定书》；

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、证监会的重大资产重组管理办法；
- 4、其他与资产评估相关的法律、法规等；
- 5、资产评估法。

（三）准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；
- 5、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；
- 6、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；
- 7、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

- 1、房屋租赁合同；
- 2、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国资产评估委，中国知识出版社

2011.8)；

- 2、中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 3、中国人民银行现行贷款利率；
- 4、Wind 资讯数据资料；
- 5、评估人员搜集的相关价格信息；
- 6、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
- 7、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；
- 8、被评估单位提供的 2016 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 9、被评估单位相关人员访谈记录。

七、评估方法

《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。由于本次被评估单位具有轻资产性质，企业的价值主要体现为客户关系、营销网络以及签约艺员、制作发行团队的价值，而成本法不能够全面地反映上述无形资产的价值，所以不适用成本法评估。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场

价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法直观、灵活，可以根据市场信息的及时变化，改变相应的价值比率，得到及时、变更的估值结果。同时，由于国内资本市场的逐步完善，在资本市场上可以找到足够多的与被评估单位相同或相似的可比上市公司，并通过万德等金融资讯软件，获得充分的可比公司市场信息、财务信息及其他相关资料，所以，具备了应用市场法的条件。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用市场法和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

（二）评估方法简介

1、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值，本次评估 D=0

$$E = P + \sum C_i \quad (2)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$: 被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估企业未来第 i 年的预期收益 (企业股权现金流)

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 - 营运资金增加 - 资本性支出 + 负息负债本金的增加额

r : 折现率 (CAPM, 股权收益率)

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中: R_e 为股权回报率; R_f 为无风险回报率; β 为风险系数; ERP 为市场风险超额回报率; R_s 为公司特有风险超额回报率

关于预测口径的说明: 根据华联精品的资产构成和经营特点, 本次评估以模拟口径的历史数据估算未来年度收益情况从而得出其股东全部权益价值。

2、市场法

企业价值评估中的市场法, 是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据, 计算适当的价值比率, 在与被评估企业比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司, 评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料, 计算适当的价值比率, 在与被评估企业比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。

运用交易案例比较法时, 应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

考虑到公司的经营范围比较广, 且交易案例比较法由于受数据信息收集的限制, 我们无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响; 另一方面于证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司, 且交易活跃, 交易及财务数据公开, 信息充分, 故本次市场法评估采用上市公司比较法。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，收益法申报表、资产负债评估申报表、成本法评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化；

3、假设委托方及被评估单位提供的资料真实、合法；

4、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责；

6、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

(三) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

1、评估结论及其分析

(1) 采用收益法评估的评估结果

截至评估基准日 2017 年 04 月 30 日，被评估单位经审计确认的资产总额账面值为 34,955.00 万元，负债总额账面值为 37,040.32 万元，股东权益（净资产）账面值为 -2,085.32 万元，经采用收益法进行评估，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为 29,400.00 万元（大写为人民币贰亿玖仟肆佰万元整），较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 -2,085.32 万元，增值 31,485.32 万元，增值率 1509.86%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	24,248.57			
非流动资产	2	10,706.44			
其中：固定资产	5	2,132.32			
长期待摊费用		7,923.40			
递延所得税资产	11	650.71			
资产总计	12	34,955.00			
流动负债	13	37,040.32			
非流动负债	14				
负债总计	15	37,040.32			
净资产(股东全部权益)	16	-2,085.32	29,400.00	31,485.32	1509.86

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

增值原因为：由于收益法是通过获利能力进行的价值判断，收益法评估结果反映了华联精品作为一个经营主体具有的整体获利能力所能带来的价值，其结果涵盖了未来销售情况、客户资源、市场渠道等账面无法体现的无形资产价值，大于评估基准日资产负债表上以历史成本反映的所有者权益价值。华联精品未来业务规模、业务效益平稳，存在较为理想的发展前景，以上原因造成本次评估增值。

(2) 市场法评估结果

采用市场法确定的华联精品股东全部权益的市场价值为 29,100.00 万元，比评估基准日经专项审计的净资产增值 31,185.32 万元，增值率为 1,495.47%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100$
流动资产	1	24,248.57			
非流动资产	2	10,706.44			
其中：固定资产	3	2,132.32			
长期待摊费用		7,923.40			
递延所得税资产	11	650.71			
资产总计	12	34,955.00			
流动负债	13	37,040.32			
非流动负债	14				
负债总计	15	37,040.32			
净资产(股东全部权益)	16	-2,085.32	29,100.00	31,185.32	1,495.47

增值原因分析：采用市场法评估增值的原因：市场法通过将评估对象与参考企业在市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值。由于股票价格体现了资本市场对被评估对象交易变现和投资收益的预期，其结果也包含了诸如品牌、客户资源、市场渠道等无形资产所产生的收益，因此市场一般都会给予高于账面净资产较多的溢价。

(3) 评估结论的选取

市场法评估的股东全部权益价值为 29,100.00 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 29,400.00 万元，收益法评估结果比市场法评估结果高 300.00 万元，差异率为 1.02%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，市场法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的市场和客户资源、人力资源、管理团队、品牌和商誉等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。经分析上述两种方法所得评估结果，我们认为收益法的评估结果反映了全部影响评估对象价值的因素，其评估结果比市场法结果更合理，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论 29,400.00 万元（大写为人民币贰亿玖仟肆佰万元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对

评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

（一）利用其他机构出具的专业报告的情况

无。

（二）产权瑕疵(含对评估价值的影响)

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无

（六）担保、租赁、抵押及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估对应的经济行为中, 无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 特别处理事项

1. 本次评估, 仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估, 未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2. 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在北京华联精品超市有限公司管理层制定并确认的盈利预测基础上的。北京华联精品超市有限公司对提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性, 以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在北京华联精品超市有限公司提供评估人员认为合理的预测数据资料基础上进行的估算。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任; 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案, 用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用; 其他任何第三方不得使用或依赖本报告, 本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有; 若未征得评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算; 评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 能以评估结果作为底价或作价依据 (还需结合评估基准日的期后事项进行调整), 超过一年, 须重新进行评估;

在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2017 年 5 月 25 日。

(此页无正文)



开元资产评估有限公司法定代表人（或授权代表）：

李厚东

资产评估师：



资产评估师：

李厚东

二〇一七年五月二十五日

收益法评估汇总表及股东全部或部分权益价值测算表

被评估单位名称：北京华联精品超市有限公司

评估基准日：2017年04月30日

金额单位：人民币万元

行次	项目/年度	2017年05-12月		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		永续年度	
		金额		金额		金额		金额		金额		金额		金额	
1	一、营业收入	56,015.20		92,898.59		94,218.79		95,558.48		96,917.95		98,297.49		98,297.49	
2	减：营业成本	37,732.78		64,599.57		65,511.69		66,480.94		67,464.53		68,462.68		68,462.68	
3	营业税金及附加	204.86		332.05		337.48		342.68		342.68		347.96		347.96	
4	销售费用	13,318.21		19,745.01		19,938.57		20,054.30		20,171.76		20,290.98		20,290.98	
5	管理费用	1,138.59		2,098.74		2,124.72		2,151.09		2,177.85		2,177.85		2,177.85	
6	财务费用	108.83		184.67		187.40		190.18		192.99		195.85		195.85	
7	投资收益	-		-		-		-		-		-		-	
8	二、营业利润	3,511.92		5,938.56		6,118.92		6,339.29		6,568.13		6,822.17		6,822.17	
9	加：营业外收入														
10	减：营业外支出														
11	三、利润总额	3,511.92		5,938.56		6,118.92		6,339.29		6,568.13		6,822.17		6,822.17	
12	减：所得税费用	877.98		1,484.64		1,529.73		1,584.82		1,642.03		1,705.54		1,705.54	
13	四、净利润	2,633.94		4,453.92		4,589.19		4,754.47		4,926.10		5,116.63		5,116.63	
14	加：折旧与摊销	1,414.05		2,022.07		2,022.07		2,022.07		2,022.07		2,022.07		2,022.07	
15	减：营运资金增加														
16	减：资本性支出	1,393.47		2,079.81		2,079.81		2,079.81		2,079.81		2,079.81		2,079.81	
17	五、自由现金流量	2,654.52		4,396.18		4,531.45		4,696.73		4,868.36		5,058.89		5,058.89	
18	折现率	12.98%		12.98%		12.98%		12.98%		12.98%		12.98%		12.98%	
19	六、折现系数	0.9601		0.8673		0.7677		0.6795		0.6014		0.5323		0.5323	
20	七、自由现金流现值	2,548.70		3,812.76		3,478.57		3,191.22		2,927.81		2,692.86		2,692.86	
21	八、累计股权现金流现值	2,548.70		6,361.46		9,840.03		13,031.25		15,959.06		18,651.92		18,651.92	
22	九、溢余资产														
23	十、其他资产及负债评估值	-10,030.91													
24	十一、股东全部权益价值	29,400.00		29,400.00		29,400.00		29,400.00		29,400.00		29,400.00		29,400.00	

注：股东全部权益=累计自由现金流现值+评估基准日溢余资产（负债）-评估基准日付息债务

大写为人民币贰亿玖仟肆佰万元整

评估机构：开元资产评估有限公司



资产评估结果汇总表（市场法）

评估基准日：2017年4月30日

表 2-1
金额单位：人民币万元

被评估单位名称：北京华联精品超市有限公司

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产				
1 非流动资产	24,248.57			
2 其中：长期股权投资	10,706.44			
3 投资性房地产				
4 固定资产				
5 在建工程	2,132.32			
6 无形资产				
7 长期待摊费用	7,923.40			
8 递延所得税资产	650.71			
9 资产总计	34,955.00			
10 流动负债	37,040.32			
11 非流动负债				
12 负债总计	37,040.32			
13 净资产(所有者权益)	-2,085.32	29,100.00	31,185.32	1,495.47
14				

评估机构：开元资产评估有限公司

